



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mindegade Kollegiet – afdeling 17

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 46 den 30. marts 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Frederik P. K.
Lotte A. H.
Anne-Mette F.D.
Anna D.

Fraværende: Peter D. E.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen og boliginspektør Karin Bank Lindberg.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 45 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Frederik P. K.
Kasserer	Lotte A. H.
Menigt medlem	Peter D. E.
Menigt medlem	Anne-Mette F. D.
Menigt medlem	Anna D.

Fællesrumsansvarlig: Mathilde S. A.

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af boliginspektøren efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Beløbet består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der har general været prisstigninger på renovation, her en stigning på 20,6 %.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der indhentes tilbud på nye forsikringsaftaler i løbet af forsommeren 2017, og de nye priser som indgår i regnskabet 2017/18 er på budgettidspunktet ikke kendt. Der er derfor en stor risiko for, at der kan komme afvigelser i forhold til budgettet. Der er i budgettet for 2017/18 regnet med priserne i 2016/17 + 5%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Der sker ingen regulering af prisen i 2017/18.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelsen for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger.

Revision – Revisionen betales via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Fordelingen af ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for faktisk tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med et fald på 5,6 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler samt rengøring af fælles arealer.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgiften til bl.a. Sæbekøb og administration af kreditkortvaskeri.

Diverse udgifter - Denne post indeholder udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent.

BL kontingent (anvendes ved budget 2017-18) under diverse udgifter: Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret; det udgør 4.337 kr., derfor budgetteres der med en stor stigning.

Beboerfaciliteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 7.500 kr. fastsættes af kollegiet.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 10 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Husleje

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler.

De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning.

Fællesforvaltningen dækker over kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg.

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning, da it- og antennebudget er lagt sammen.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette

budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	1.650 m ³
EI	62.000 kWh
Varme	210 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 71.000 kr., hvilket er en forøgelse på 2.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 456.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (afsat 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Nye badeværelser.
Fælles indvendig	Reparation af fugtskader på kældervægge. Maling af fællesarealer. Nye stole i fællesrum. Nye højttalere.
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.). Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.). Nye komfurer (afsat 3 stk.). Nye køleskabe (afsat 3 stk.).
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	2.769 kr.	en regulering på	51,22 kr.
1 vær. lejlighed	3.058 kr.	”	56,22 kr.
2 vær. lejlighed	4.632 kr.	”	87,22 kr.
2 vær. lejlighed (doublet)	4.928 kr.	”	93,22 kr.

2 vær. lejlighed (dublet)	5.071 kr.	”	96,22 kr.
2 vær. lejlighed	5.071 kr.	”	96,22 kr.
2 vær. lejlighed	5.218 kr.	”	99,22 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	5.363 kr.	”	102,22 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	5.501 kr.	”	104,22 kr.
2 vær. lejlighed	5.501 kr.	”	104,22 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 4. Aktuel drift 2014/15.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 69.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 44.094 kr. Der har været indtægter ved syn på 5.674 kr., så saldoen viser en totaludgift på 38.420 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 2.166.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 340.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte opgaver. Pergola over kældertrappe males.
Bygning, boliger	Maling af træværk i 4 værelser. Overfladebehandling af gulv (4 stk.) Nye badeværelser (4 stk.) Maling af værelser ved fraflytning og lakering af gulve efter behov. Nye køkkener. Nye badeværelser (ca. 4 stk.)
Bygning, fælles indvendig	Nyt køkken i fællesrum. Reparation af fugtskader på kælder-vægge.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Nye køleskabe (2 stk.) og nyt blandingsbatteri. Opvaskemaskine til fællesrum. EI og VVS til nye køkkener og bad. Ny

kogesektion i lejlighed. Nye blandingsbatterier, håndbrusere og slanger efter behov. Hårde hvidevarer og sanitet efter behov.

Materiel

Ingen udførte opgaver. Ingen planlagte opgaver.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Alle beboer har fået tilsendt tidsplan for køkkenudskiftning, som opstartes d. 18. april.

Karin Bank Lindberg indhenter tilbud på vask af vinduer samt rengøring af fællesarealer til efteråret. Herefter kan beboerne tage stilling til, om de vil betale sig fra dette.

Karin Bank Lindberg besigtiger fuger i bad samt emhætte hos Anna og Anne-Mette.

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Bestyrelsen fik information om, at Kollegiekontoret kan tilbyde bestyrelsen hjælp med at udsende indkaldelser til afdelingsmøder (beboermøder) direkte til beboernes email-adresser.

Bestyrelsen skal blot sende indkaldelsen med evt. forslag til Jette i sekretariatet på jb@kollegiekontoret.dk i god tid inden 4 ugers fristens udløb.

Bestyrelsen kan finde standarddagsordener på WebZonen under "Offentlig mappe" og "Hjælp til beboervalgte".

Hvis der skulle være enkelte beboere, der ikke har oplyst en email-adresse til Kollegiekontoret, så får bestyrelsen besked om dette, så I kan lægge en indkaldelse i deres postkasse.

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen fremover kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 2. april 2017.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.05

Referent: Karin Bank Lindberg og Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 30.03.2017